



Markt Wartenberg
Bebauungsplan West II
1. Änderung
Begründung

17. März 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung	3
3	Verfahren	4
4	Ausgleichskonzept.....	4
5	Änderungen.....	6
5.1	Änderung externe Ausgleichsfläche 2	6
5.2	Stellplatzregelung	6
6	Zusammenfassung	7
7	Anlage.....	7

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Markt Wartenberg besitzt einen vom Landratsamt Erding mit Bescheid vom 30. August 2012 (Az. 41-2) genehmigten Flächennutzungsplan. Für das Wohngebiet Wartenberg West II hat der Markt im Jahr 2015 den Bebauungsplan aufgestellt (siehe Abbildung, Ausschnitt aus der rechtskräftigen Planfassung aus dem Jahr 2015). Die Gemeinde hat am 17. März 2025 die Durchführung dieser 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.



Abbildung: Bebauungsplan Wartenberg West II (Ausschnitt)

2 Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Markt Wartenberg hat im Jahr 2003 ein Gesamtkonzept zur Einrichtung eines Ökokontos erstellt¹, das 19 Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 10 ha umfasst. Das Konzept beschreibt für die einzelnen Flächen ökologische Aufwertungsmaßnahmen, die mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurden. Das Konzept wurde bisher nicht als Ökokonto im Sinne einer vorgezogenen Umsetzung und Bereitstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen „auf Vorrat“ verwirklicht, jedoch griff die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung auf das Gesamtkonzept zurück und nutzte einige der Flächen als Ausgleichsflächen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.

Im Jahr 2022 ließ der Markt Wartenberg das Ökokonto-Gesamtkonzept sowie weitere potenzielle Ausgleichsflächen durch die untere Naturschutzbehörde überprüfen. Neben Änderungsvorschlägen für das Ausgleichskonzept von Flächen hat die untere Naturschutzbehörde empfohlen, einzelne Flächen wegen ihrer besonders guten Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung aus dem Konzept zu streichen und nicht als Ausgleichsfläche zu verwenden, u.a. das Flurstück 579, Gemarkung Wartenberg, ein Acker am südlichen Ortsrand neben der Strohen. Im Bebauungsplan für das Wohngebiet Wartenberg West II wurde eine Teilfläche dieses Flurstücks 579 als Ausgleichsfläche festgesetzt. Um den Acker weiterhin landwirtschaftlich nutzen zu können,

¹ „Ökokonto-Gemeinde Wartenberg-Gesamtkonzept“, 2003, Max Bauer Landschaftsarchitekt, Würth

soll für das Wohngebiet eine andere Ausgleichsfläche festgesetzt werden. Dies erfolgt im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden noch nicht umgesetzt.

3 Verfahren

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens sind erfüllt:

- Die Grundzüge des Bebauungsplans werden durch die Änderung nicht berührt. Der Wechsel der Ausgleichsfläche greift nicht in das Grundkonzept des Bebauungsplanes ein.
- Durch die Änderung wird kein Vorhaben zugelassen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, also der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Markt Wartenberg ändert den Bebauungsplan somit im vereinfachten Verfahren. Von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen. Die Begründung des ursprünglichen Bebauungsplans vom 16. September 2015 bleibt weiterhin gültig und wird durch die vorliegende Begründung lediglich ergänzt.

4 Ausgleichskonzept

Der Ausgleichsbedarf für das Wohngebiet Wartenberg West II beträgt unverändert 3.660 m². Die Ermittlung dieses Bedarfs ist in der Bebauungsplanbegründung aus dem Jahr 2015 dargelegt. Auch die festgesetzte 1.171 m² große Ausgleichsfläche am westlichen Rand des Wohngebiets sowie die externe Ausgleichsfläche 1 in Auerbach (1.130 m² große Teilfläche des Flurstücks 280, Gemarkung Auerbach) werden nicht geändert. Geändert wird die externe Ausgleichsfläche 2.

Die externe Ausgleichsmaßnahme 2 soll nach dem neuen Konzept auf Teilflächen der Flurstücke 527, 528 und 529, Gemarkung Wartenberg erbracht werden (Gesamtfläche 1.360 m², wie bisher). Die Grundstücke südlich der Pesenlerner Straße sind im Eigentum des Marktes Wartenberg und Teil des Ökokonto-Gesamtkonzeptes der Gemeinde. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wurden im Planfeststellungsverfahren für das Integrale Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept des Marktes Wartenberg entwickelt. Auf der Fläche und angrenzenden Grundstücken wird Hochwasserrückhalteraum durch Abgrabung hergestellt. Für die hier zu beanspruchenden Grundstücksbereiche ist folgende Ausgleichsmaßnahme vorgesehen²:

Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland in Bereichen der Vorlandabgrabung (6 A)

Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland (Biotop- und Nutzungstyp G212 nach BayKompV) im Bereich der Vorlandabgrabungen zum freiwilligen Retentionsausgleichs und in den Resten der betroffenen Flurstücke (ca. 24.000 m²). Hier besteht ein gutes Entwicklungspotenzial.

Ziel: Neueinsaat mit Regiosaatgut trocken, mager (rd. 24.000 m²)

Maßnahme: Ansaat Regel-Saatgut-Mischung „Regiosaatgut“ (RSM Regio) für trocken, magere Standorte gemäß den FLL-Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut als Trockenansaat

Pflege: Mahd zweimal jährlich mit Mähgutabfuhr, erster Mahdzeitpunkt nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde, zweite Mahd im August.

Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen der Vorlandabgrabungen stellen eine deutliche Aufwertung für die Vegetation und die Tierwelt sowie als Lebensraum und Biotopvernetzungsachse dar. Gegenüber

² Maßnahmenbeschreibung und Abbildung aus: Antrag auf Planfeststellung zum Integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept des Marktes Wartenberg; Dr. Blasy – Dr. Øverland Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG, Eching; 2019; ergänzt bzw. geändert durch naturschutzrechtliche Auflagen im Planfeststellungsbeschluss vom 6. Februar 2023

der Ausgangssituation mit größtenteils Intensivgrünland und Acker werden durch die Aufwertung zu mäßig extensiv genutztem, artenreichen Grünland (G212) auf ca. 24.000 m² überschlägig 124.860 Wertpunkte neu geschaffen.

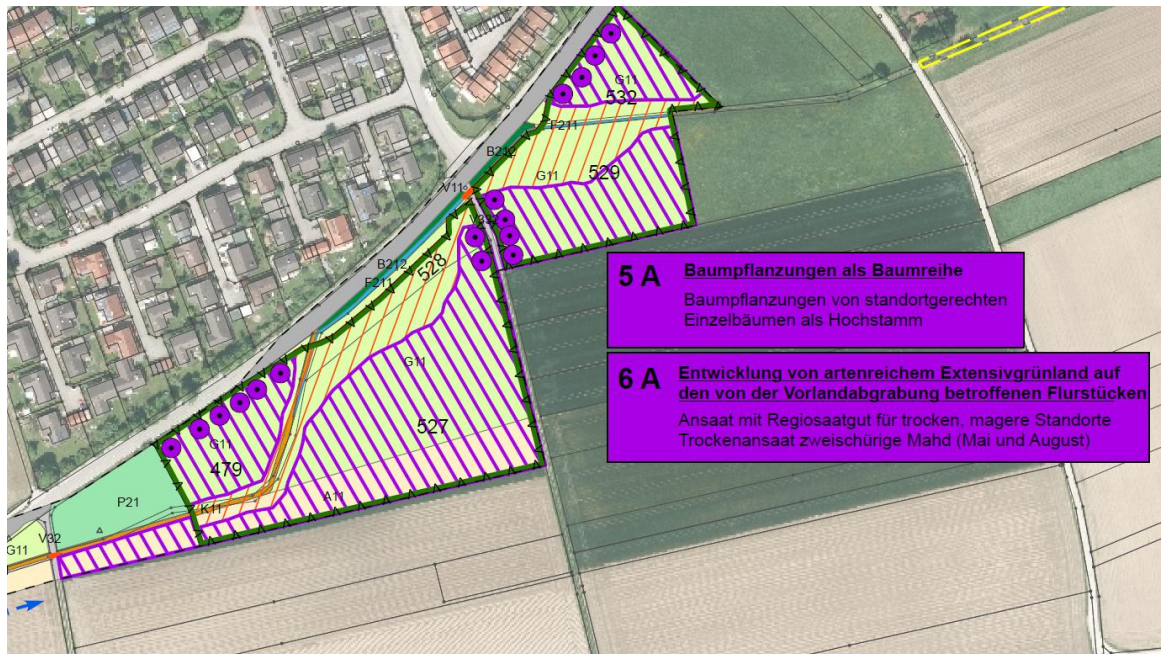


Abbildung: Ausschnitt aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan, Dr. Blasy - Dr. Øverland Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG (Planfeststellungsverfahren Hochwasserschutzkonzept Pesenlern)

Die Teilflächen sind insgesamt 1.360 m² groß und sind im Eigentum des Marktes Wartenberg. Durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird weiterhin ein ökologisch tragbares Konzept für die Ausweisung des Wohngebietes Wartenberg West II verfolgt. Die Ausgleichsfläche entspricht der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung.

Für die Entlassung der Ackerfläche Flur 579, Gemarkung Wartenberg, aus der Festsetzung als Ausgleichsfläche werden gleichzeitig zwei weitere Bebauungspläne geändert:

- Bebauungsplan Kleinfeld West
- Bebauungsplan Zuster Straße

Anfang 2025 wurde bereits der Bebauungsplan Sport- und Freizeitzentrum geändert, in dem ebenfalls ein Teil des Ackers als Ausgleichsfläche festgesetzt war. Auch in diesen Fällen wird der Ausgleich auf die Hochwasserschutzflächen verlegt. Dieser Begründung liegt ein Übersichtsplan bei, in dem die aktuell geplante Zuordnung der Teilflächen zu den einzelnen Bebauungsplänen dargestellt ist.

5 Änderungen

Dem Bebauungsplan liegt ein Differenzplan bei, auf dem die Änderungen hervorgehoben sind.

5.1 Änderung externe Ausgleichsfläche 2

Die externen Ausgleichsflächen sind in diesem Bebauungsplan nicht festgesetzt, sondern nur in der Begründung einzeln aufgeführt. Der Bebauungsplan enthält lediglich einen Hinweis auf die Flächen. Dieser Hinweis wird folgendermaßen überarbeitet:

- Bisher: „Hinweis: ein weiterer Ausgleich für das Wohngebiet erfolgt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB durch geeignete Maßnahmen auf gemeindeeigenen Grundstücken“
- Zukünftig: „Hinweis: ein weiterer Ausgleich für das Wohngebiet erfolgt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB durch geeignete Maßnahmen auf gemeindeeigenen Grundstücken in Auerbach und südlich der Pesenlerner Straße, siehe Beipläne externe Ausgleichsflächen“

Es werden Lagepläne der externen Ausgleichsflächen als Beipläne ergänzt.

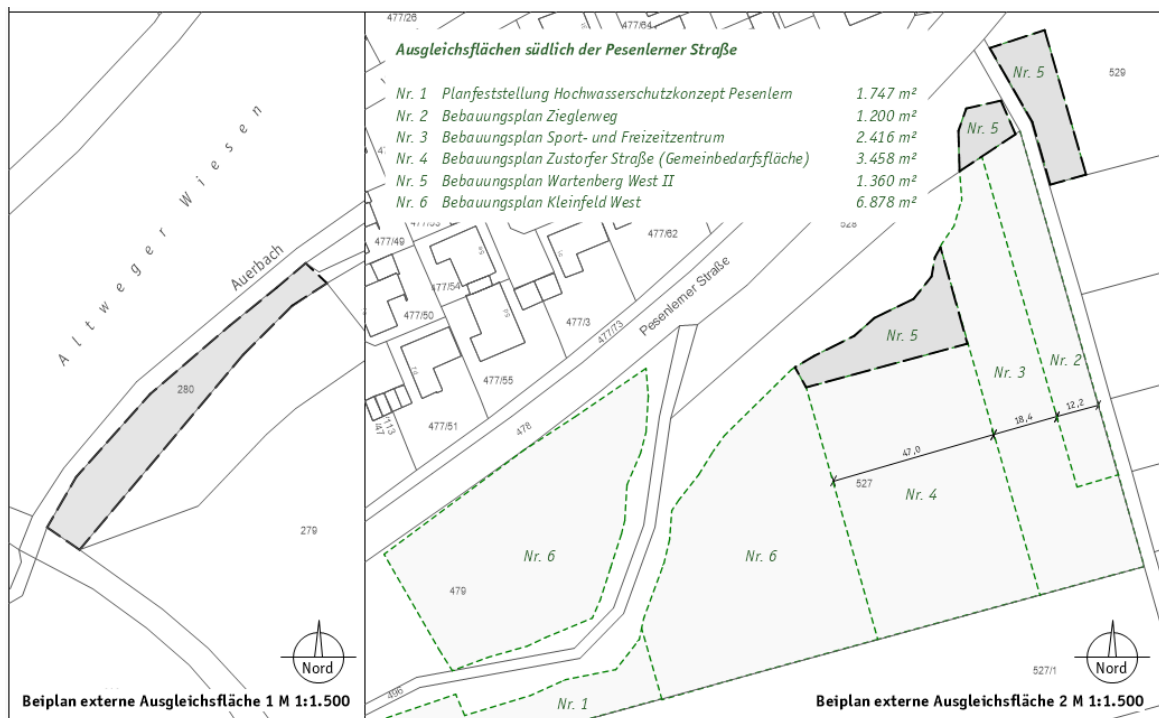


Abbildung: Beipläne der externen Ausgleichsflächen

5.2 Stellplatzregelung

Der Bebauungsplan Wartenberg West II enthält keine eigene Regelung zur Anzahl der Kfz-Stellplätze, somit gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung (vgl. Begründung, Seite 24). Da die aktuelle Stellplatzsatzung aufgrund einer Änderung der Bayerischen Bauordnung Ende September 2025 außer Kraft tritt, wird im Bebauungsplan ein statischer Verweis auf die aktuelle Stellplatzsatzung ergänzt. Somit gilt die aktuelle Satzung in diesem Wohngebiet weiter.

6 Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Wartenberg West II wird eine andere Ausgleichsfläche festgesetzt, um eine ursprünglich vorgesehene Fläche weiterhin landwirtschaftlich nutzen zu können. Die aktuelle Stellplatzsatzung wird durch eine Festsetzung im Bebauungsplan verankert.

Wartenberg, den

.....
Christian Pröbst, Erster Bürgermeister

7 Anlage

Markt Wartenberg - Ausgleichsflächen südlich der Pesenlerner Straße; Übersichtsplan
10. Februar 2025, **architekturbüro pezold***Wartenberg

